

Wohnen wie im eigenen Haus – bequem im Erdgeschoss!



Auf die Plätze –
Fertig –
Einziehen!

Erdgeschosswohnung mit eigenem, von außen nicht einsehbarem Garten, zur alleinigen Nutzung in Zentrumsnähe von Gärtringen
OHNE zusätzliche Maklerprovision!

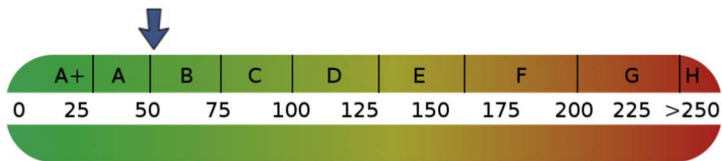
Verkauf: 585.000€

Ansprechpartner: Familie Beller
Mobil: 0172 – 30 30 611
E-Mail: immobilie.beller@outlook.de

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Absprache
Etagen	3	Zustand des Objekts	Neuwertig
Zimmer	4,5	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107 qm	Badezimmer	1,5
Nutzfläche	110 qm	Etage der Wohnung	0 von 3
Energieträger	Gas	Heizungsart	Gas
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	2 – können zusätzlich erworben werden	Hausgeld monatlich	437 €

Energieausweistyp
Endenergieverbrauch
Energieeffizienz

Verbrauchsausweis
52,90 kWh/(m²a)
B





Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive **4,5-Zimmer-Neubauwohnung** im Herzen von Gärtringen vereint **moderne Architektur**, **Barrierefreiheit** und ein Gefühl von Geborgenheit. Hier starten Sie mit der Sonne in den Tag und genießen abends den Sonnenuntergang in Ihrem eigenen Garten – ganz privat nach hinten gelegen, ruhig und von außen nicht einsichtbar. 🌞🌿

Ihre Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 110 m², komplett im Erdgeschoss
- **Zimmer:** 4,5 (bis zu 3 Schlafzimmer möglich)
- **Garten:** ca. 110 m² zur alleinigen Sondernutzung, Südwest-Ausrichtung
- **Provision:** provisionsfrei
- **Bezugsfrei:** nach Absprache
- **Optional:** 2 Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox (zusammen 15.000 €)

Ausstattung & Komfort

Diese Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, durchdachtem Grundriss und vielen liebevollen Details:

- **Komplett barrierefrei** – ideal für Familien, Senioren und Tierliebhaber
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Garten
- **Hochwertige Einbauküche** mit Markengeräten von **Neff, AEG und Miele**
- **1,5 stilvolle Badezimmer** mit moderner

Der Garten – Ihre private Oase

Der rund **110 m² große Garten** ist ein echtes Highlight: Südwestlich ausgerichtet, liebevoll eingewachsen und vollständig eingezäunt – ideal für Kinder, Haustiere oder entspannte Sommerabende. Hier genießen Sie Privatsphäre pur und Sonne bis in die Abendstunden.



Ausstattung

- **Elektrische Markise mit Senkrechtmarkise und Seitenverglasung** für optimalen Wetterschutz
- **Balkonkraftwerk** zur Stromkostensenkung
- **Enthärtungsanlage** und **Blockheizkraftwerk (BHKW)**
- **Hausmeisterservice** und gepflegte, eingespielte Hausgemeinschaft

Kellerraum, separater Wasch- und Trockenraum, **2 Fahrradstellplätze** sowie gemeinschaftlicher **Kinderwagen-/Gehhilfenraum**, bequem per Aufzug erreichbar

Lage – zentral & familienfreundlich

Die Wohnung liegt in **zentraler Wohnlage in Gärtringen**, nur wenige Minuten von allem entfernt, was das Leben angenehm macht:

- **S-Bahn (S1/S11)** in 3 Minuten erreichbar – direkte Verbindung nach Böblingen, Stuttgart & Kirchheim unter Teck
- **Autobahn A81 (Stuttgart–Singen)** in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte** fußläufig erreichbar
- **Neun Kindertageseinrichtungen** im Ort mit Krippen- & Ganztagsgruppen – Betreuungsplatz garantiert
- **Vielfältige Freizeitangebote** durch Vereine, Grünflächen und Radwegenetz

Gärtringen überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und digitale Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig gut vernetzt leben möchten.

Fazit

Ein Zuhause, das verbindet:

Moderne Ausstattung, Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Geborgenheit – vereint in einer Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Ob Familie, Senior oder Tierfreund – hier findet jeder seinen Platz zum Wohlfühlen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Gärtringen**.

Willkommen im **Familienparadies mit Garten!** 

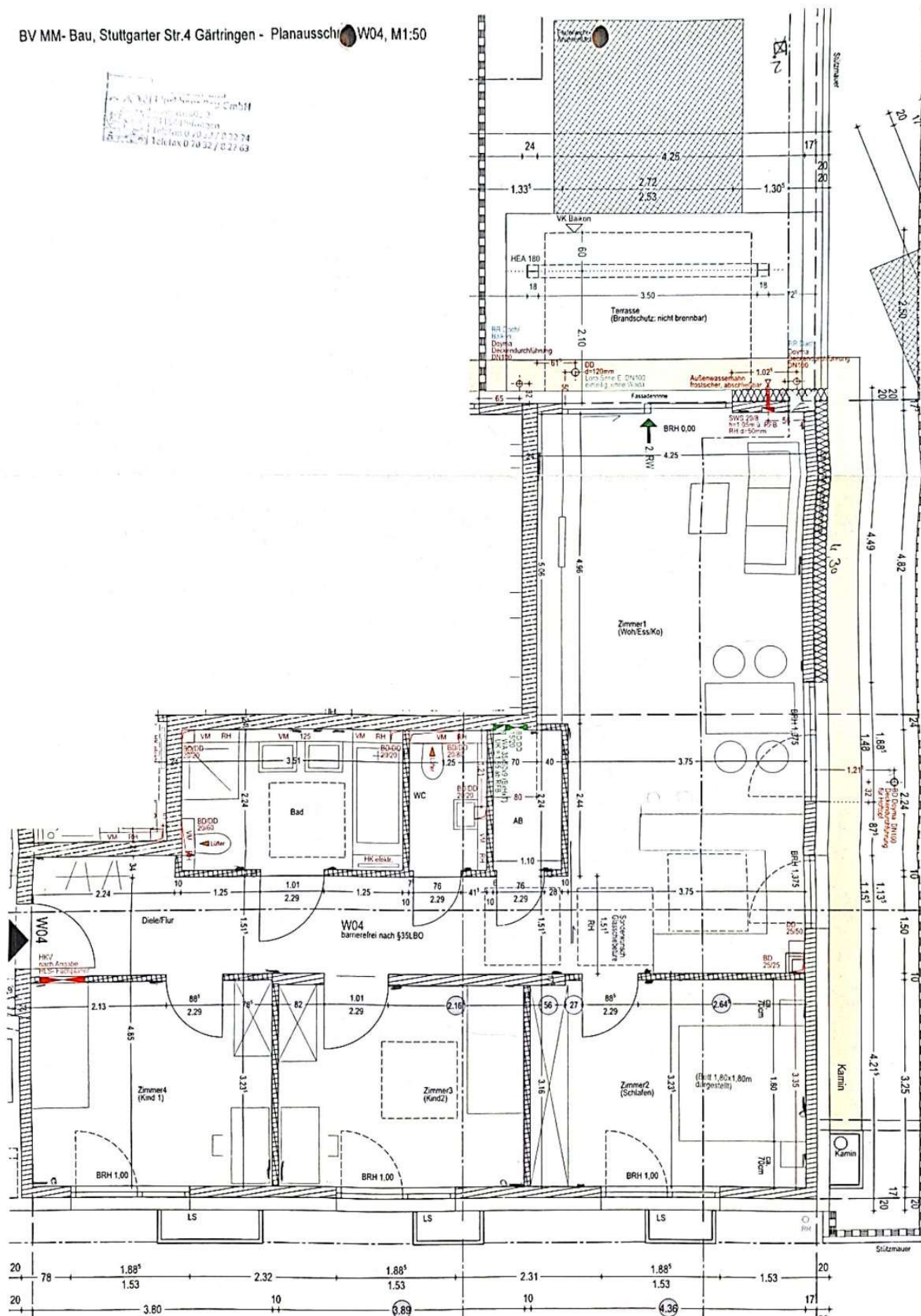




Grundriss Wohnung 4 Hausnummer 4

BV MM-Bau, Stuttgarter Str.4 Gärtringen - Planausschnitt W04, M1:50

Architekt
BV MM-Bau
Stuttgarter Str. 4
71116 Gärtringen
Telefon 0 71 42 / 0 72 74
Telefax 0 71 42 / 0 72 63



Tiefgaragenstellplätze **23 und 24** inkl. Wallbox - optional

Fahrradstellplätze **55 und 56** zur alleinigen Nutzung, festgeschrieben

